PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

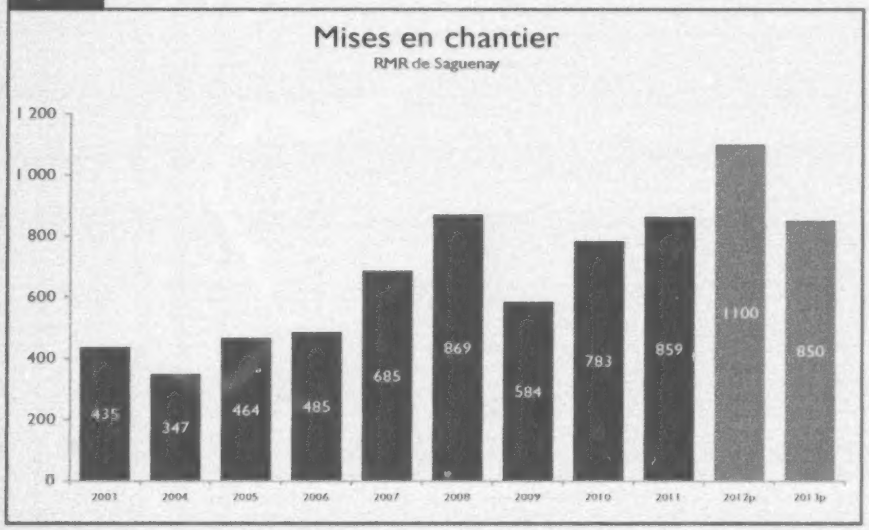
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

La demande de logements restera vigoureuse à Saguenay[1]

On prévoit l'ajout de 1 100 logements neufs cette année. La mise en chantier de plusieurs immeubles d'appartements locatifs contribuera à atteindre ce sommet, inégalé depuis 1990. Même si plusieurs facteurs continueront de stimuler l'activité sur le marché du neuf en 2013, le rythme sera plus modéré : on s'attend à 850 mises en chantier, un niveau tout de même relativement élevé en comparaison des dernières années. La demande de logements demeure vigoureuse, et le marché de la revente favorise encore les vendeurs.

Figure 1



Source : SCHL
p : prévisions

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 La demande de logements restera vigoureuse à Saguenay

2 Le marché de l'emploi rebondira en 2012 et maintiendra ses acquis en 2013

2 Les taux hypothécaires

3 La démographie continue d'avoir de l'influence

3 Redressement graduel du marché de la revente à l'horizon

4 Les constructeurs du secteur résidentiel modéreront leurs ardeurs en 2013

5 Le marché locatif est en voie de se détendre

7 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Grâce à un rebond de l'emploi et à l'amélioration du bilan migratoire, le volume des reventes augmentera de 3 % pour atteindre 1 400 transactions MLS® en 2012; en 2013, il progressera de près de 4 % pour s'établir à 1 450. Soutenu par la demande, le marché demeurera favorable aux vendeurs, ce qui permettra au prix MLS® moyen de croître plus rapidement que l'inflation. Les hausses prévues sont de 6 % en 2012 et de 4 % en 2013.

Le marché locatif est serré depuis quelques années. La demande étant vive en raison de la vitalité du marché de l'emploi et de l'amélioration du bilan migratoire, le taux d'inoccupation diminuera légèrement et s'établira à 1 % en octobre 2012. Comme l'offre s'accroît, le marché s'assouplira par la suite, si bien que le taux d'inoccupation devrait monter à 1,5 % en 2013.

Le marché de l'emploi rebondira en 2012 et maintiendra ses acquis en 2013

Le marché de l'emploi connaît un vigoureux rebond cette année, après avoir touché l'année dernière son plus bas niveau en sept ans. Selon les estimations, le nombre mensuel désaisonnalisé d'emplois a touché son creux des dix dernières années en octobre 2011. On s'attend à ce qu'il augmente de 4,4 % et atteigne 71 000 en 2012.

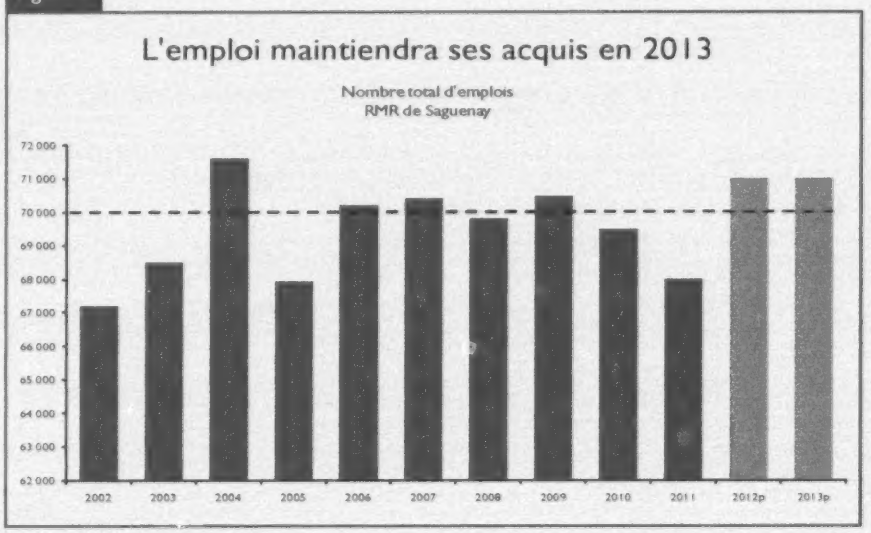
La région maintiendra ses acquis en 2013, aidée par les nombreux projets d'investissement. Toutefois, de l'incertitude plane toujours sur la vigueur de la relance des économies du globe. C'est pourquoi on prévoit que le niveau de l'emploi restera stable par rapport à 2012.

Plusieurs facteurs expliquent l'essor de l'emploi. Deux secteurs ont affiché une croissance marquée : la fabrication et le commerce. Dans le secteur manufacturier en particulier, le prix du bois d'œuvre monte, car la demande prend de l'ampleur alors que la capacité de production est réduite depuis quelques années[2]. Ensuite, les retombées économiques plus importantes que prévu[3] des investissements dans la production d'aluminium auraient aussi favorisé l'emploi chez les équipementiers, ainsi que dans les secteurs de la construction et du transport. En outre, les nombreux investissements privés et publics contribuent à soutenir la progression de l'emploi dans la construction, y compris dans le secteur résidentiel. Dans l'ensemble, on peut dire que la résilience du marché de l'emploi et la rareté croissante de la relève aident les ménages de la région à intégrer le marché du travail, ce qui a pour effet de soutenir la demande de logements.

Les taux hypothécaires

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique. Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Figure 2



Source : Statistique Canada
p : prévisions

[2] Selon le Conseil de l'industrie forestière du Québec (CIFQ), Le Quotidien, 3 octobre 2012.
[3] Selon le Comité de maximisation des retombées économiques régionales, Le Quotidien, 19 juillet 2012.

La démographie continue d'avoir de l'influence

Depuis plusieurs années, la vitalité du marché du travail contribue à réduire le déficit migratoire. Celui-ci est passé de -972 en 2006 à -200 en 2011, et l'on prévoit qu'il se situera à -100 en 2013. La demande de logements locatifs sera également soutenue par les jeunes, qui demeurent davantage dans la région qu'auparavant. À plus long terme, les jeunes alimenteront aussi la demande sur le marché de la revente et le marché du neuf.

Soulignons au passage que, selon le dernier recensement, la population de la RMR de Saguenay a progressé de 1 % entre 2006 et 2011, alors qu'elle avait connu une décroissance de 2,1 % entre 2001 et 2006. La hausse du solde migratoire a pu contribuer à cette embellie démographique.

De plus, le vieillissement de la population est incontournable; ses effets se font sentir lentement, mais sûrement. Celui-ci se manifeste entre autres par une augmentation plus marquée du nombre de ménages de 55 ans et plus. Il faut savoir que certains de ces ménages ont de nouveaux besoins en matière de logement et optent pour un appartement, qui leur convient mieux. Notons cependant que la croissance de la population de 75 ans et plus restera modeste d'ici 2015, ce qui limitera le potentiel d'expansion de la demande dans le segment des résidences pour personnes âgées. Par la suite, il va sans dire que la demande s'amplifiera puisque la cohorte des baby-boomers atteindra graduellement cet âge. Bref, ces facteurs démographiques soutiennent déjà le marché de l'habitation, et ils continueront de le faire.

En résumé, la croissance du bilan migratoire (présent et à venir) stimulera la demande, en particulier sur le marché locatif. Même si les fortes répercussions du vieillissement de la population ne se feront sentir que plus tard, nous observons d'ores et déjà des signaux annonciateurs, comme la construction d'immeubles pour personnes âgées.

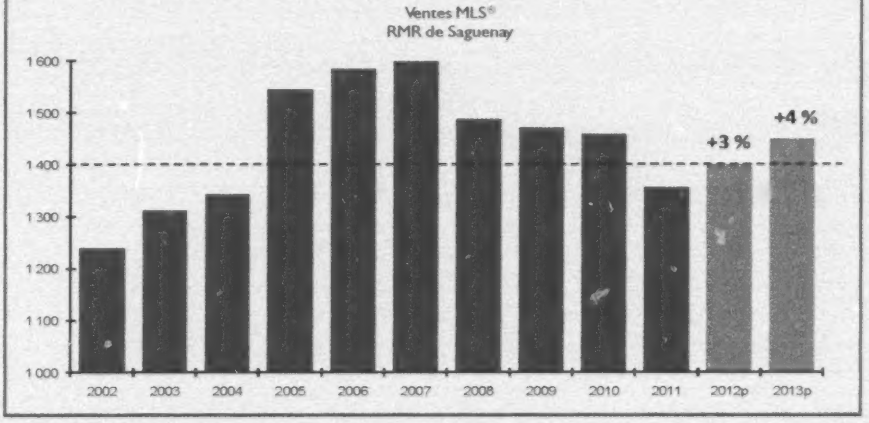
Redressement graduel du marché de la revente à l'horizon

Le volume des reventes progressera de 3 % pour atteindre la barre des 1 400 transactions MLS® en 2012. L'année suivante, il augmentera de près de 4 % et s'élèvera à 1 450. Cette croissance permettra à l'année 2012 de faire contrepoids à 2011, année plutôt morose. Après avoir connu une pause, le marché de la revente reprendra un rythme plus régulier. Le dynamisme du marché du travail se conjuguera aux changements démographiques évoqués plus haut pour stimuler la demande sur le marché de la revente en 2013.

Dans l'ensemble, le marché de l'existant demeure favorable aux vendeurs. On estime que le rapport entre les inscriptions et les ventes[4] se situait à 6,7, en moyenne, pour la période de janvier à septembre 2012. Lorsque ce ratio est inférieur à 8, le rapport de force est du côté des vendeurs, et cela induit plus aisément des hausses de prix. Dans ce contexte, on prévoit donc une croissance de 6 % des prix en 2012. En 2013, le marché sera légèrement plus tendu, puisque la demande croîtra un peu plus fortement que l'offre. Néanmoins, l'augmentation graduelle des taux d'intérêt hypothécaires aura pour effet de modérer la progression des prix sur le marché de la revente. En somme, la hausse des prix sera de 4 % en 2013, soit supérieure au taux d'inflation, qui avoisine habituellement

Figure 3

La cadence des ventes MLS® s'accélérera en 2013



Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions

[4] Égal au quotient du nombre d'inscriptions actives et du nombre moyen de transactions mensuelles, c'est-à-dire au nombre d'inscriptions actives divisé par le nombre moyen de transactions mensuelles.

2 %. Bref, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles sera de 190 000 $ en 2012 et de 198 000 $ en 2013.

Soulignons que les conditions de marché demeurent favorables aux vendeurs dans le segment de l'unifamiliale ainsi que pour le plex, tandis que dans le segment des copropriétés, elles favorisent plutôt les acheteurs. Ces conditions devraient rester sensiblement les mêmes en 2013, bien qu'un léger resserrement du segment de l'unifamiliale soit envisageable.

Les constructeurs du secteur résidentiel modéreront leurs ardeurs en 2013

Sur le marché du neuf, on prévoit l'ajout de 1 100 logements cette année. La mise en chantier de plusieurs immeubles d'appartements locatifs contribuera à atteindre ce sommet, inégalé depuis 1990. Même si plusieurs facteurs continueront de soutenir le marché du neuf en 2013, le rythme sera plus modéré : on s'attend à 850 mises en chantier, un niveau tout de même élevé en comparaison des dernières années.

Depuis quelques années dans la région, le marché locatif traditionnel, qui ne vise aucune clientèle particulière, reste tendu. Selon l'enquête annuelle de la SCHL, le taux d'inoccupation était de 1,4 % en octobre 2011. Il n'est donc pas étonnant de constater qu'un total de plus de 400 logements locatifs neufs est prévu pour 2012 (hausse de plus de 75 % en regard de 2011). Il s'agira aussi bien de logements d'initiative privée que de logements d'initiative publique, certains destinés aux personnes âgées.

La demande sur le marché locatif traditionnel est appelée à demeurer vigoureuse en raison de l'impact des fondamentaux (démographie et économie). Par conséquent, les constructeurs voudront poursuivre leurs mises en chantier dans ce segment. Le marché des résidences pour personnes âgées évoluera pour sa part dans une toute autre direction. De nombreuses places se sont ajoutées au parc immobilier de Saguenay depuis quelques années. Pour cette raison et à cause d'un ralentissement de la croissance de la demande lié à la situation démographique actuelle, le taux d'inoccupation des places standards en appartement a bondi entre février 2011 et février 2012, passant de 3,8 à 19,3 %. Bien que les immeubles neufs ne soient intégrés à l'enquête qu'un an après leur achèvement, plusieurs logements n'ont toujours pas trouvé preneur, et il faudra un certain temps avant que le marché puisse écouler toutes les nouvelles unités. Au final, on s'attend à ce que plus de 200 logements locatifs, tous segments confondus, soient mis en chantier en 2013.

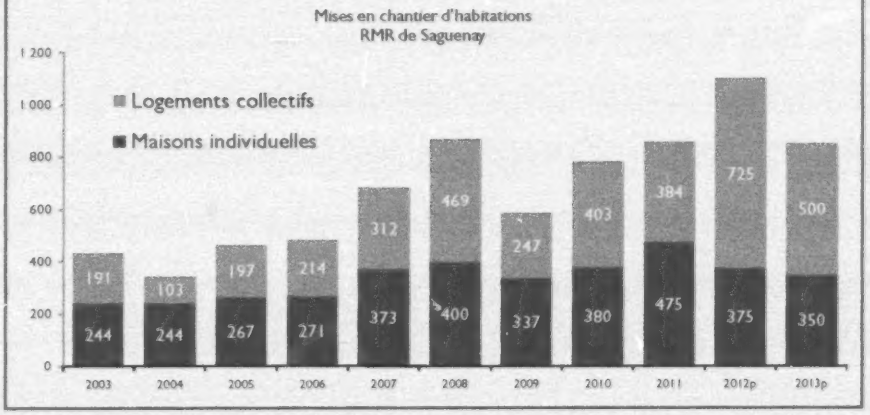
Du côté des maisons individuelles, on prévoit que les constructeurs couleront les fondations de 375 unités en 2012, comparativement à 475 en 2011; il s'agit d'une baisse de 21 %. En 2013, ce nombre devrait diminuer de près de 7 % et descendre à 350.

Bien que la hausse du bilan migratoire et le contexte économique favorable soutiennent la demande attribuable aux jeunes ménages, ces derniers sont de moins en moins nombreux dans la région, en raison du vieillissement de la population. Ensuite, puisque l'effet net de la baisse des taux d'intérêt se dissipe, on s'attend à une remontée graduelle des taux vers la fin de 2013, ce qui risque de réduire la marge de manœuvre des ménages songeant à acquérir une propriété plus dispendieuse. En outre, la modération de la croissance des prix sur le marché de l'existant réduira l'écart avec le marché du neuf et contribuera à ralentir la demande sur ce marché.

Enfin, afin de s'ajuster au marché, les ménages peuvent également opter pour d'autres types de logements, plus

Figure 4

Un ralentissement de la construction résidentielle est à prévoir en 2013



Source : SCHL
p : prévisions

petits et donc potentiellement moins chers, dont les maisons jumelées. Ce produit gagne progressivement en popularité dans la région du Saguenay, tout comme dans plusieurs autres régions métropolitaines du Québec. On estime qu'en 2000, ce type d'habitation représentait 9 % des mises en chantier de logements en propriété absolue dans la région de Saguenay, alors qu'au cumul des mises en chantier en 2012 (pour la période de janvier à septembre), il en représentait 32 %. Au total, les constructeurs devraient couler les fondations de 275 logements collectifs en propriété absolue[5] en 2012, puis un peu moins, soit 250, en 2013. Les facteurs à l'origine de ce repli sont les mêmes que pour la maison individuelle.

Du côté des logements en copropriété, la cadence sera un peu plus forte en 2012, soit de 40 mises en chantier, mais elle retournera ensuite à son niveau des dernières années, c'est-à-dire 30 unités. Le marché des copropriétés existantes est favorable aux acheteurs, ce qui signifie d'habitude que ces derniers ont suffisamment de choix. Par conséquent, ils seront moins susceptibles de s'intéresser aux logements neufs. Finalement, les copropriétés ne sont pas aussi populaires dans la RMR de Saguenay qu'elles peuvent l'être à Québec ou à Montréal, où elles représentent respectivement 38 % et 57 % du cumul des mises en chantier en 2012 (pour la période de janvier à septembre). Néanmoins, soulignons que les promoteurs offrent de plus en plus ce produit à Saguenay. À titre d'exemple, aucune copropriété n'avait été ajoutée au parc immobilier de la région entre 1995 et 2003, alors que les logements de ce type constituent 4 % des mises en chantier recensées depuis le début de 2012.

Le marché locatif est en voie de se détendre

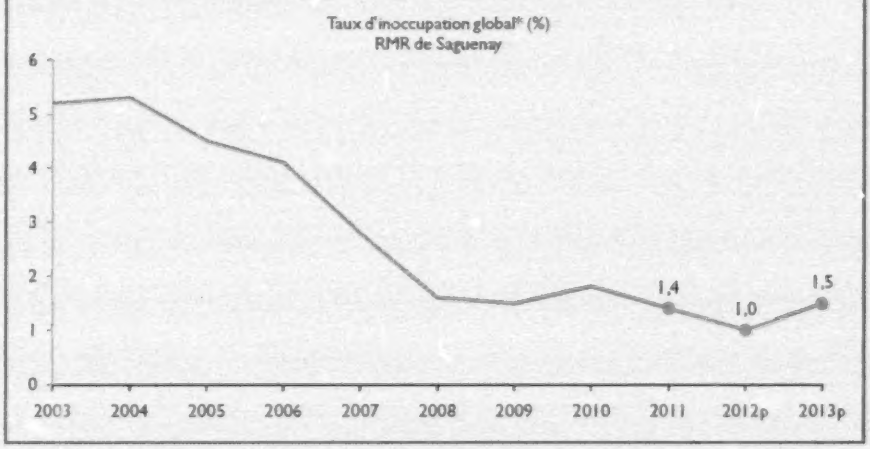
Grâce à la hausse du solde migratoire, au récent gain de vitalité du marché du travail et au vieillissement de la population, la demande demeure vive sur le marché locatif de la région de Saguenay. On note d'ailleurs une croissance des mises en chantier d'immeubles locatifs depuis quelques années.

Par conséquent, le marché s'assouplira au fur et à mesure que les unités seront achevées, ce qui se traduira par une hausse du taux d'inoccupation. On estime que cela se répercutera davantage sur les résultats de l'enquête d'octobre 2013. On prévoit que le taux d'inoccupation passera de 1 % en octobre 2012 à 1,5 % l'an prochain.

Néanmoins, il convient de noter qu'advenant la mise en marché plus rapide que prévu des unités en construction, il est possible que les effets sur l'état du marché soient ressentis plus rapidement. Plusieurs immeubles qui étaient en construction ont été achevés durant l'été, ce qui pourrait maintenir le marché dans son état actuel, ou même favoriser sa détente avant 2013.

Figure 5

Une détente du marché est prévue d'ici 2013



Source : SCHL
p : prévisions
* : Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus (en excluant les résidences pour personnes âgées)

[5] On entend par « habitation en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée et duplex).

Tendances, transitions et nouvelles réalités

CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal
20 novembre 2012 • 8 h à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal

Québec
27 novembre 2012 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais Montcalm

Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : **www.schl.ca/inscriptionconferences**
ou **1 800 668-2642**

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Résumé des prévisions RMR de Saguenay Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 472	1 459	1 357	1 400	3,2	1 450	3,6
Inscriptions en vigueur MLS®	746	713	751	770	2,5	770	0,0
Prix MLS® moyen ($)	151 911	168 283	178 951	190 000	6,2	198 000	4,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	337	380	475	375	-21,1	350	-6,7
Logements collectifs	247	403	384	725	88,8	500	-31,0
Tous types de logement confondus	584	783	859	1 100	28,1	850	-22,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	193 687	192 705	203 165	220 000	8,3	225 000	2,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	3,1	2,6	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,8	1,4	1,0	-	1,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	518	535	557	570	-	580	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	70 400	69 500	68 000	71 000	4,4	71 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	0,9	-1,3	-2,2	4,4	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,1	7,0	6,5	-	7	-
Migration nette	-397	-195	-200	-150	-25,0	-100	-33,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64285_2012_B02